

Commune de CHATEAU-LANDON
COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL
Jeudi 4 février 2021 à 20h

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, Salle Pascale Pinguet, sous la présidence de Mme Valérie LAGILLE, Maire.

Etaient présents : Mme Valérie LAGILLE - Mme Cristèle VIEZZI - M. Frédéric BAUDOIN - Mme Sophie GOUSSERY - M. Alain RODRIGUEZ - Mme Marie-Christine MASSON - Mme Lucette FARE - Mme Geneviève POMMEREAU - M. Didier FOIRIEN - M. Frédéric ROBIN - Mme Florence GUIGNON - M. Frédéric COMBE - Mme Rosa ALVES - M. Sébastien BAUDEMONT - M. Bertrand GAGNON - M. Michel ETTLIN - M. Jean-Hubert FRISON - Mme Sylvie STITI

Etaient excusés : M. Serge PEREIRA - M. Alain BESNARD (*pouvoir à Mme Florence GUIGNON*) - Mme Christine PITTION (*pouvoir à Mme Lucette FARE*) - Mme Marie-Christine REDON (*pouvoir à M. Bertrand GAGNON*) - Mme Marie-Odile SCHORTER (*pouvoir à Mme Sylvie STITI*)

Secrétaire de séance : M. Frédéric COMBE

Pour rappel, la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 a prorogé l'état d'urgence sanitaire et mis en place de nouvelles dispositions applicables en cette période :

- **Présence du public** :

Comme lors des deux précédents conseils municipaux, il est proposé aux élus que la tenue du conseil municipal s'effectue à huis clos afin de garantir la légalité des délibérations qui pourraient être prises. Cette décision doit être validée à la majorité absolue des membres présents ou représentés.

Il est décidé, à l'unanimité, que cette séance du Conseil municipal se tienne à huis clos.

Approbation du compte rendu de la séance du 19 janvier 2021

Aucune observation sur le procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 19 janvier 2021 n'a été transmise à Mme le Maire. Celui-ci est soumis aux votes des élus. Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Informations

↳ **Cimetière**

* **Reprise d'une concession échue au cimetière communal.** Madame le Maire, conformément à la délégation octroyée par le conseil municipal par délibération du 23/05/2020, a prononcé la reprise de la concession n°2352-emplacement N 241- qui n'a pas été renouvelée depuis 20 ans.

* **Taxes communales**

L'article 121 de la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 a abrogé l'article L2223-22 du CGCT qui prévoyait la possibilité pour les communes de fixer une taxe d'exhumation et d'inhumation. Cela a pour conséquence d'invalider la délibération du conseil municipal du 8 décembre dernier qui prévoyait ces taxes pour un montant de 50€. Cela représentera une perte d'environ 1 300€ sur le budget communal.

↳ **Crise sanitaire – COVID19**

⬇ **Port du masque :**

Prolongation de l'arrêté préfectoral (2021/PJI/005) qui rend obligatoire le port du masque jusqu'au 28 février 2021 inclus

⬇ **Ecoles :**

Lundi 1^{er} février, réception de nouvelles directives du ministère de l'éducation nationale qui recommande une distance de 2 mètres entre classe au restaurant scolaire.

Puis, mercredi 3 février, la Directrice de l'Education des Services Départementaux de l'Education Nationale a informé l'Association des Maires de Seine-et-Marne que la restauration scolaire est une « activité non soumise à la réglementation des accueils collectifs de mineurs » et de ce fait, que la distanciation de 2 mètres ne s'impose pas dans les cantines scolaires.

En tout état de cause, les locaux du restaurant scolaire, moyens humains et matériels ne permettraient pas d'appliquer strictement une distance physique de 2 mètres entre classe. Les tables sont actuellement espacées d'1m50 entre classe. Il est privilégié le maintien des élèves par 3 sur des tables de 6 et donc sans face à face direct. Le personnel communal des écoles est très attentif aux conditions sanitaires mis en œuvre au restaurant scolaire et effectue un travail de grande qualité.

⬇ **Aide au loyer pour la relance des commerces :**

La Région met en place une subvention exceptionnelle de 1000€ à destination des commerces ayant fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public lors du second confinement de novembre 2020.

L'information a été transmise aux commerçants de Château-Landon. Cette aide ne pourrait concerner que les restaurateurs.

⬇ **Centre de vaccination – bilan au 27 janvier :**

- Première et seconde semaine de vaccination : 220 vaccins par semaine réalisés
- L'ARS n'envisage pas, à court terme, une augmentation des doses.
- Pas de possibilité sur une même journée, de vacciner des patients pour la première fois et des patients pour la seconde injection.
- La maison de santé sera équipée des seringues adéquates cette semaine qui permettront ainsi de réaliser 6 vaccins par doses.
- Seul le vaccin Pfizer alimentera l'Île de France au moins jusqu'à fin mars. Le vaccin Moderna est réservé à d'autres régions. Le vaccin Astrazeneca ne concernera que les personnes de moins de 65 ans qui, à l'heure actuelle ne sont pas prioritaires.
- L'ARS avertira en amont de la réouverture de la plateforme Doctolib.
- 239 personnes sur la liste d'attente identifiées sur les deux CC. Elles seront contactées pour être inscrites au fur et à mesure des créneaux disponibles.
- 196 personnes recensées par les mairies des deux CC seront inscrites quand des doubles créneaux pourront être proposés.

Il est rappelé que, dès le lancement de cette campagne de vaccination, la Commune a aussitôt informé la population et mis en place une aide au transport pour les personnes n'ayant pas de moyen de se rendre sur Nemours (sur inscription, transport « collectif » de 4-5 personnes en minibus). Mais, après quelques jours d'ouverture de la plateforme pour les prises de rendez-vous, le système était déjà saturé. Un seul médecin effectue les vaccins sur Nemours (2 médecins sur Fontainebleau).

➡ **SAUR – information concernant la station d'épuration (STEP)**

La SAUR rencontre quelques problèmes techniques sur la filière boue de la STEP. L'extraction ne s'effectue pas correctement. Des réparations ont été effectuées et une pièce complémentaire va être livrée cette semaine.

➡ **Projet de construction de la Gendarmerie :**

La direction générale de la Gendarmerie a prorogé la décision d'agrément. Compte tenu des avancées significatives du dossier, cet agrément, qui aurait dû devenir caduc au 31 décembre 2020, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022. Et pour information, les élus devront faire le choix du bailleur lors du prochain conseil municipal. Les commissions urbanisme et finances se réuniront en amont pour étudier les propositions.

↳ **Maison de soins pluridisciplinaires**

Il a été demandé au cabinet d'architecte CPLUSP d'aller au plus vite. Le dossier d'autorisation de travaux (sécurité et accessibilité) a été déposé cette semaine. En parallèle, le service urbanisme a préparé la déclaration préalable pour le remplacement des fenêtres. Un point administratif et technique a été réalisé et l'objectif lancé est de débiter les travaux au début du second trimestre pour une ouverture prévisionnel de la maison de soins au début de l'été. La durée des travaux est estimée à 3 mois.

↳ Les travaux d'installation de **la fibre** sont presque finalisés pour le secteur sud-ouest et sera opérationnelle début mars. Les travaux du second secteur devraient débiter prochainement pour une mise en service en 2022. Il est rappelé que cette compétence est à la charge de la Communauté de Communes.

↳ **Stationnement/zone bleue**

A la demande de plusieurs commerçants, et après discussion, il a été décidé d'autoriser le stationnement pendant 1h (au lieu de 30 minutes) sur la zone bleue de la commune, et ce, sur une période test de 3 mois (du 1^{er} février au 30 avril 2021). Pour rappel : la zone bleue couvre la place du marché, la rue Jean Galland et la place du général Leclerc.

↳ **Dates des prochaines réunions :**

- **Présentation du diagnostic eau potable par ARTELIA** : le jeudi 18 février à 18h (16h avec les partenaires).
- **Commission communication** : samedi 20 février à 9h30
- **Commission urbanisme** : mercredi 24 février à 14h
- **Commission eau et assainissement** : jeudi 25 février à 14h30 (date à confirmer)
- **Commission générale pour l'étude des subventions pour les associations** : reportée au mardi 2 mars à 18h30 (heure à confirmer)
- **Commission des finances** : reportée au jeudi 11 mars à 18h (heure à confirmer). Cette réunion sera élargie à l'ensemble du Conseil municipal.
- **Conseil municipal** : mardi 9 mars précédé d'une commission générale

Et comme évoqué ci-dessus :

- **Commission urbanisme et finances** : date à fixer pour le choix du bailleur social dans le cadre du projet de construction de la gendarmerie – avant le 9 mars

Délibération n°2021.02.13 - Création d'un groupe de travail pour le cimetière

Madame le Maire expose qu'il existe aujourd'hui plusieurs thématiques d'importance à l'égard du cimetière de la Commune de Château-Landon,

Afin de pouvoir travailler efficacement sur ces questions il est proposé de créer un groupe de travail pour le cimetière,

Les missions de ce groupe de travail comprendront notamment la reprise des concessions, la rédaction d'un règlement intérieur du cimetière, l'aménagement paysager et l'entretien du cimetière, ainsi que divers travaux à prévoir (installation d'un portail de fermeture automatique...),

Madame Le Maire fait un appel à candidature.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité**,

ACCEPTE la création d'un groupe de travail pour le cimetière.

DÉSIGNE au sein du groupe de travail sur le cimetière :

1. - Monsieur Serge PEREIRA

2. - Madame Marie-Christine MASSON
3. - Madame Sophie GOUSSERY
4. - Monsieur Jean-Hubert FRISON
5. - Madame Geneviève POMMEREAU
6. - Monsieur Michel ETTLIN
7. - Monsieur Alain RODRIGUEZ

Délibération n°2021.02.14 - Mise en place d'un droit de préemption des baux commerciaux au profit de la Commune

Vu la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises, modifiée par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, qui introduit, dans son article 58, un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux, dont l'objectif est de maintenir la vitalité et la diversité du commerce de proximité et de préserver l'animation urbaine des centres villes,

Vu la délibération n°2020.08.81 du Conseil Municipal, adoptée le 17 novembre 2020, portant modification simplifiée n°3 du PLU sur le linéaire commercial et artisanal,

Vu les articles L214-1, L214-2 et L214-3 du Code de l'Urbanisme définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux,

Vu le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, codifié aux articles R214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,

Vu la loi de modernisation de l'économie (LME) n° 2008-776 du 4 août 2008 (article 101) et ses textes d'application, qui a étendu ce droit de préemption à des cessions de terrains destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m², dans le cadre de mesures en faveur du commerce de proximité,

Vu l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le Code de l'Urbanisme,

Vu l'article 17 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,

Vu le travail préparatoire réalisé par la Commission d'Urbanisme, réunie le 27 novembre 2020,

Considérant l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne en date du 22 Janvier 2021,

Considérant l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Seine-et-Marne en date du 21 Janvier 2021,

Considérant que la Ville de Château-Landon, soucieuse de l'attractivité de son centre-ville et du dynamisme de son appareil commercial, a déjà pris plusieurs mesures pour préserver son commerce de centre-ville,

Considérant que l'instauration d'un droit de préemption constitue un élément complémentaire d'accompagnement de la politique communale en matière de commerce, en permettant à la Ville

d'énoncer l'attention qu'elle porte au commerce et à l'artisanat de son centre-ville et de se doter de moyens d'observation et d'actions forts. Actuellement, sur les 27 commerces identifiés dans le linéaire commercial préservé, 7 sont fermés. Pour autant, les interventions sur le centre-ville n'empêchent pas la commune d'être vigilante et d'œuvrer sur les polarités commerciales de quartier.

Considérant que le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, périmètre au sein duquel la collectivité peut exercer son droit de préemption se délimite comme suit, selon-le plan en annexe :

- Rue de la Ville Forte du n°1 au n°11 et du n°2 au n°10,
- Place du Marché du n°1 au n°05 et du n°2 au n°14,
- Rue Albert Ouvré du n°1 au n°11 et du n°2 au n°10,
- Place du Général Leclerc du n°1 au n°5 et du n°2 au n°4,
- Rue de Nemours du n°2 au n°14,
- Rue du Gâtinais du n°1 au n°17 et du n°2 au n°44,
- Rue de la Gare du n°1 au n°5 et du n°2 au n°4,
- Rue Jean Galland du n°1 au n°41 et du n°2 au n°18,
- Place de la République du n°1 au n°21 et du n°2 au n°18,
- Rue Hetzel (Trésorerie)

Considérant qu'il convient de préciser qu'un établissement dont une vitrine ou une façade au moins est incluse dans le périmètre en fait partie entièrement même si son adresse postale est en dehors (dans une rue adjacente).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité**,

VALIDE le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

INSTITUE à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

AUTORISE Madame le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, au titre de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, à exercer au nom de la commune ce droit de préemption,

AUTORISE Madame le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, à signer tous les documents se rapportant à cette affaire.

Délibération n°2021.02.15 - Institution d'une autorisation préalable de mise en location d'un logement

Le « **permis de louer** » est une mesure administrative relative au droit immobilier. Elle découle de décrets d'application de la loi ALUR pris à compter de décembre 2016 permettant aux collectivités d'imposer une déclaration préalable à la location ou une autorisation préalable à la location d'un logement. Il est proposé d'instituer ce second type d'autorisation préalable : le propriétaire d'un logement situé sur la Commune doit faire cette demande en cas de première location et à chaque changement de locataire. Aucun bail ne peut être signé tant que la Commune n'a pas autorisé la mise en location ou n'a pas accordé une autorisation tacite.

Mme le Maire rappelle que la mise en place d'un permis de louer sur la Commune a été évoquée en commission générale du 19 janvier puis en commission urbanisme le 21 janvier 2021.

M. ROBIN interroge sur les services ou élus qui seront en charge de ce dossier en mairie compte tenu de l'aspect technique et administratif de ce dispositif. M. BAUDOUIN indique que les élus de la commission urbanisme et le service administratif seront chargés de l'appliquer. Il est précisé qu'il ne

s'agira que d'un contrôle visuel qui permettra de vérifier que le logement est conforme à la législation (superficie, nombre de fenêtres, moyens de chauffage, eau chaude/froide). Le contrôle s'effectuera sur site et au regard des différents diagnostics transmis obligatoirement par le propriétaire. La commission donnera un avis. Si des travaux doivent être réalisés, ils devront l'être avant location ou en accord avec le locataire. Ce contrôle s'effectuera à chaque changement de locataire et en cas de première mise en location.

Aujourd'hui, nous ne sommes pas en mesure de connaître le nombre de logements loués ou à louer sur la Commune, mais la mise en place et le suivi de ce « permis de louer » va créer une charge de travail supplémentaire indéniable.

Est-ce que ce contrôle sera facturé ? Dans un premier temps, les services vont lancer la procédure. Nous verrons ensuite, en fonction du temps passé, si ce service doit être facturé.

Mme FARE s'interroge sur certains cas où les futurs locataires « s'arrangent » avec les propriétaires tant en termes de travaux que sur la volonté de passer outre cet avis de la mairie. M. BAUDOUIN explique que les propriétaires devront obligatoirement faire les démarches auprès de la mairie et l'avis de la Commune conditionnera le versement des aides aux logements. Il s'agit également d'une protection pour les locataires qui pourront se retourner contre les propriétaires s'il est constaté des désagréments et/ou vices dans les logements. Il est rappelé que toute mise en location d'un logement sans autorisation ou malgré une interdiction prononcée sera sanctionnée par des amendes préfectorales pouvant aller jusqu'à 15 000€.

Mme STITI évoque une situation personnelle qu'elle a vécue et estime que la mise en place de ce dispositif est une très bonne initiative.

Une communication importante doit donc être mise en place : le dossier sera transmis auprès des notaires et des agences immobilières. Puis, un article paraîtra dans la prochaine newsletter, journal de la ville, panneau pocket et sera renouvelé régulièrement.

Beaucoup de communes ont instauré cette autorisation préalable de mise en location d'un logement. Ce permis de louer permettra d'avoir une veille sur les locations et de mettre fin et/ou éviter la location de logements insalubres.

Madame le Maire soumet ensuite au vote le projet de délibération.

Vu les articles 92 et 93 de la loi n°2014-366 dite loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014,

Vu le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

Vu les articles L635-1 et suivants et R.635-1 à R.635-4 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu le travail préparatoire réalisé par la Commission d'Urbanisme, réunie le 21 janvier 2021,

Considérant que certains logements du parc privé offerts à la location, sont considérés comme indignes, c'est-à-dire présentent un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants,

Considérant qu'il convient de contrôler la qualité des logements mis en location sur le territoire de la Commune, afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil,

Considérant que ce dispositif conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable, délivrée dans un délai d'un mois et valable 3 ans suivant sa délivrance, si le logement n'a pas été mis en location,

Considérant qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le mois suivant le dépôt de la demande d'autorisation, le silence vaudra autorisation, sans pour autant pouvoir être interprété comme une reconnaissance du caractère décent ou digne du logement,

Considérant que ce dispositif concerne les locations nues ou meublées qui constituent la résidence principale du locataire,

Considérant que ce dispositif s'applique exclusivement aux nouveaux contrats,

Considérant qu'une demande d'autorisation devra être déposée pour chaque nouvelle location,

Considérant qu'en cas de vente ou de donation portant sur le logement, l'autorisation en cours de validité peut être transmise au nouveau propriétaire, par le biais d'une déclaration de transfert qui produira effet à compter de son dépôt, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation,

Considérant que l'autorisation ne pourra être délivrée à un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,

Considérant que, pour tout logement considéré comme « susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique », la demande pourra donner lieu à un rejet ou autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements,

Considérant que l'absence d'autorisation est passible d'une amende allant de 5 000€ (jusqu'à 15 000€ en cas de récidive dans les 3 ans), à 15 000€ si la location est consentie malgré une décision de rejet d'autorisation,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité**,

DECIDE d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de mise en location conformément aux articles L.635-1 et suivants et R.635-4 du code de la construction et de l'habitation,

DIT que ce dispositif s'appliquera à l'ensemble des logements mis à la location sur le territoire de la Commune de Château-Landon (centre-ville et hameaux),

DIT que ce dispositif entrera en vigueur à compter du 1^{er} avril 2021.

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à la réalisation de l'opération.

Délibération n°2021.02.16 - Cession d'un minibus

Madame le Maire rappelle que la Commune possède 2 minibus d'une capacité de 9 places, affectés au transport scolaire.

Considérant que la convention de subdélégation relative à l'organisation du transport scolaire sur circuits spéciaux, conclue entre la Commune et le Département de Seine-et-Marne, prévoit que les véhicules utilisés pour assurer le transport scolaire doivent être renouvelés tous les 7 ans,

Considérant que le premier de ces deux minibus a été cédé au CCAS de la commune de Château-Landon par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2020,

Considérant que le second minibus utilisé aux fins d'assurer le transport scolaire, immatriculé DJ – 880 – FZ, a également été acquis neuf par la Commune, et immatriculé le 7 août 2014,

Considérant ainsi que ce véhicule ne pourra donc plus être utilisé pour assurer le transport scolaire dès le 7 août 2021,

Considérant que la Commune a fait l'acquisition de deux nouveaux minibus afin d'assurer son service de transport scolaire,

Vu la proposition faite par le Garage PERON pour faire l'acquisition du minibus immatriculé DJ – 880 – FZ, au prix de 15 200 €,

Il est donc proposé de le lui céder pour ce montant. Il est précisé que les frais de carte grise et assurance seront à la charge de l'acquéreur.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité**,

DÉCIDE de céder le véhicule RENAULT TRAFIC - immatriculé DJ – 880 – FZ (9 places dont chauffeur) au Garage PERON au prix de 15 200 €.

DIT que les frais inhérents au véhicule seront à la charge de l'acquéreur.

Questions diverses

- ✚ M. FOIRIEN fait part de la prolifération de chats vers Carrefour Market et la Résidence les Plantagenêts

Mme le Maire rappelle qu'un article paraît régulièrement dans le journal municipal. La Commune a fait intervenir, il y a quelques années, une association qui capturait les chats afin de vérifier l'état de santé de ces chats « sauvages » et ensuite les stériliser. Ils étaient ensuite remis dans leur milieu. Une nouvelle campagne peut être envisagée. Mme GUIGNON explique que les associations interviennent en général sur demande des particuliers.

Par ailleurs, un courrier sera adressé à ARPAVIE, gestionnaire de la Résidence les Plantagenêts, pour les informer de plaintes de riverains et afin de les questionner sur les actions qu'ils envisagent de mener.

La séance est levée à 21h05.



Le Maire,
Valérie LAGILLE